Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Cadenza 2 2022-016016
Auteur	Tom Eisenburger +31793469404 T.Eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Uitgangspunten voor Cadenza 2 d.d. 5 maart 2018 Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Cadenza 2 d.d. 3 juni 2019 Collegevoorstel Start voorbereiding in de markt zetten Cadenza 2 d.d. 11 juni 2019 Collegevoorstel Woningbouw en voorontwerp bestemmingsplan Cadenza 2 d.d. 9 juni 2020 Collegevoorstel Eindverslag participatie Cadenza 2 d.d. 15 juni 2021 Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Cadenza 2 d.d. 8 februari 2022
Samenvatting	De locatie Cadenza 2, aan de Italiëlaan, is door de gemeenteraad in maart 2018 aangewezen voor woningbouw. In 2019 is gestart met het voorbereiden van de aanbesteding. In juni 2019 is door de gemeenteraad een herziene grondexploitatie vastgesteld. Om de ontwikkeling mogelijk te maken op deze locatie is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 9 juni 2020 is door het college ingestemd met het voor-ontwerpbestemmingsplan Cadenza 2. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het winnende ontwerp van projectontwikkelaar Stadswaarde. Na een participatietraject is het ontwerpbestemmingsplan Cadenza 2 op 18 februari 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de zienswijze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmngsplan Cadenza 2. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgaande Nota van Beantwoording zienswijze. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het college heeft het besluit Hogere waarde geluid vastgesteld, waardoor de gemeenteraad nu kan besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna kan het college overgaan tot besluitvorming over de omgevingsvergunning.

Bijlagen	1. Bestemmingsplan Cadenza 2 Toelichting 2. Bestemmingsplan Cadenza 2 Bijlagen bij de Toelichting 3. Bestemmingsplan Cadenza 2 Regels 4. Bestemmingsplan Cadenza 2 Verbeelding (plankaart) 5. Nota van Beantwoording Zienswijzen Cadenza 2

Raadsbesluit 2022-016016

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Cadenza 2

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022

besluit

1. Het bestemmingsplan Cadenza 2 vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Cadenza 2;
4. Het bestemmingsplan Cadenza 2 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00095-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00095) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Cadenza 2 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Cadenza 2, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 12 september 2022

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op de locatie Cadenza 2 aan de Italiëlaan, wordt sinds 2020 met ontwikkelaar Stadswaarde BV samengewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan en een bouwplan voor een woningbouwcomplex van circa 230 woningen. Het gebouw komt op een braakliggende locatie aan de Italiëlaan. Het nieuwe gebouw bevat een interne parkeergarage voor de bewoners en een plint waarin woonwerkunits en commerciële voorzieningen zijn toegestaan. Het gebouw bevat een horizontaal deel van maximaal 19,5 meter hoog en een verticaal deel dat tussen de 63 en 77 meter hoog mag worden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is de formele bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Gedurende de zienswijzeperiode zijn er 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmngsplan Cadenza 2.
Aan de zienswijze van Stedin kan tegemoet worden gekomen door te bevestigen in de plantoelichting dat de gemeente de kosten voor de aanpassing van de trafo voor haar rekening neemt.
De zienswijze van een omwonende bevat hoofdzakelijk een aantal vragen en opmerkingen, die zijn beantwoord.
De zienswijze van DGW is hoofdzakelijk gericht tegen de motivering om af te wijken van de bezonningsnorm. Hierin wordt echter geen aanleiding gezien om de motivering aan te passen.

Wij hebben uw raad per memo in februari 2022 geïnformeerd over ons besluit van 8 februari 2022 om het ontwerpbestemmingsplan Cadenza 2 ter inzage te leggen en af te wijken van de bezonningsnorm uit de Hoogbouw Effect Rapportage (HER). In de HER is opgenomen dat het college gemotiveerd mag afwijken van de bezonningsnorm mits het stedelijk belang voldoende is aangetoond. Deze afweging is gemaakt en heeft tot het besluit van 8 februari 2022 geleid. In de raadsmemo van februari 2022 is deze belangenafweging opgenomen.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 5) worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
De raad kan nu overgaan tot besluitvorming over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Door in te stemmen met het bestemmingsplan Cadenza 2 kan het college de omgevings-vergunning voor de bouw van het woongebouw verlenen.
Met de ontwikkeling van Cadenza 2 krijgt Zoetermeer een markant gebouw met circa 230 woningen in de binnenstad, waaronder 60 jongerenwoningen. Het gebouw zorgt voor toevoeging van woningen en levendigheid in de binnenstad, een plek waar mensen met plezier komen wonen, werken en recreëren, nu en in de toekomst. Zo draagt Cadenza 2 bij aan de ambities van de Visie Binnenstad 2040 en de Schaalsprong.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Cadenza 2 vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijze bestemmingsplan Cadenza 2;
4. Het bestemmingsplan Cadenza 2 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00095-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00095) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Cadenza 2 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Cadenza 2, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststellen is een logische vervolgstap
Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven.
Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze na het doorlopen van de wettelijke zienswijzeprocedure een juridisch bindende werking krijgt. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kan het college van B&W een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe woongebouw nemen.

1.3 Er zijn geen redenen om niet vast te stellen.
De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

3.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen.
In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting.
Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het plan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

5.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting.
Het is in beginsel verplicht om de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor de bestemmingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt. (Wet basisregistratie grootschalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

6.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is wettelijk verplicht
Het is wettelijk verplicht om de papieren versie van de verbeelding (plankaart) vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

7.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk.
Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een

aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Hiervan is sprake bij het bestemmingsplan Cadenza 2. Zodoende kan de eventuele beroepsfase sneller doorlopen worden omdat indieners van een beroep niet met een proforma beroep kunnen volstaan maar meteen de gronden van het beroep moeten aanleveren.

7.2 Het vermelden dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, is wettelijk verplicht.
Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, wordt bij dit besluit en bij de bekendmaking daarvan, op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van Chw van toepassing is.

8.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.
In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In hetzelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien:
- Het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd via het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

<u>Kanttekeningen</u>
3.1 Er is een risico op een beroepsprocedure.
Indieners van een zienswijze kunnen het oneens zijn met de beantwoording van de zienswijze. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.
Het is echter aan de raad om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen over de zienswijze en het bestemmingsplan vast te stellen. In dit geval geeft de zienswijze geen aanleiding om nog wijzigingen door te voeren.

Financiën
De gemeente is eigenaar van de aan de ontwikkelaar te verkopen grond. De financiële regie loopt via een gemeentelijke grondexploitatie waardoor het kostenverhaal verzekerd is.
De grondexploitatie bevat onder andere de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van de grond. Er is sprake van een negatieve grondexploitatie. Voor het tekort is reeds een voorziening getroffen. Hiermee kan gesteld worden dat het voorgestane bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.
Door het sluiten van de koop-/realisatieovereenkomst en de getroffen voorziening is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.
Het eventuele planschaderisico is afgewenteld op de ontwikkelaar, zoals vastgelegd in de overeenkomst.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Op dit plan is op het niveau ‘Raadplegen’ participatie toegepast. Op 15 juni 2021 heeft het college het “Eindverslag samenspraak” vastgesteld en ter informatie naar de gemeenteraad gezonden.

Na de participatie is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties ten behoeve van vooroverleg.
Er is een aandachtspunt ontvangen van de raadscommissie Stad op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze is per raadsmemo beantwoord.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd van 18 februari 2022 t/m 31 maart 2022 voor de formele zienswijze fase.
Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Cadenza 2. Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld om de zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie Stad.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.
Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van de stukken en de mogelijkheid om beroep in te dienen wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.
Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing; dit betekent dat indieners van een beroepschrift de beroepsgronden in het beroepschrift moeten opnemen omdat het beroepschrift na de beroepstermijn niet meer met beroepsgronden kan worden aangevuld.

Duurzaamheid
Het appartementengebouw zal gasloos worden. Tevens beschikt het over zonnepanelen op een deels groen dak en maakt het gebruik van Warmte Koude Opslag (WKO).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het bouwplan is getoetst aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen voor toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie
<u>Planning</u>
Over de voortgang van het project zal gerapporteerd worden in de periodieke voortgangsrapportages ruimtelijk-fysieke projecten.

Binnen circa twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit bekend worden gemaakt.
Vervolgens zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd.
Omdat de ontwikkelaar niet heeft gekozen voor het toepassen van de coördinatieprocedure, zal tegen het besluit op de omgevingsvergunning ook weer bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk zijn. Dat houdt in dat het op dit moment moeilijk valt in te schatten wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt en wanneer er gestart kan worden met de bouw.

Indien beroep bij de Raad van State wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan, is de verwachting dat er pas na ca. 1 jaar een uitspraak valt te verwachten.

Planning van de start bouw hangt geheel af van de vraag of er al dan niet beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Tevens moet de omgevingsvergunning nog worden aangevraagd en getoetst, waartegen ook weer separaat bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingediend.

Er kan gesteld worden dat in het geval er beroep wordt ingesteld tegen zowel bestemmingsplan áls bezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning, er niet eerder duidelijkheid zal zijn dan in 2024/2025.